

Förstudierapport för Tråsättra 1:94 m.fl.

Projektbeställare	David Lanthén
Projektledare	Sofia Holmgren
• Datum	2015-11-03
Version	I
Projekt-, ärendenr.	2013/0026-218

Innehållsförteckning

1. Bakgrund	3
1.1 Tidigare ställningstaganden	3
2. Föreslaget projekt	4
3. Förutsättningar	5
3.1 Nuvarande markanvändning.....	5
3.2 Nationella och regionala intressen	6
3.3. Planer och program.....	6
3.4 Natur- och kulturmiljö.....	7
3.5 Kommunikationer	7
3.6 Service	8
3.7 Teknisk försörjning	8
4. Projektets syfte och mål.....	8
5. Preliminär tidplan och kostnader.....	8
6. Risker	9
7. Förvaltningens slutsatser.....	9

I. Bakgrund

Denna förstudie utgör en bilaga till tjänsteutlåtande för uppdrag att upprätta en ny detaljplan för Tråsättra 1:94 m.fl. Förstudien avser ett område i Margretelund, beläget öster om Söralidsvägen mellan Bergsättravägen och Vitfåravägen, se bild 1.

Förstudien ska beskriva projektets förutsättningar, utredningsbehovet, genomförandefrågor m.m.

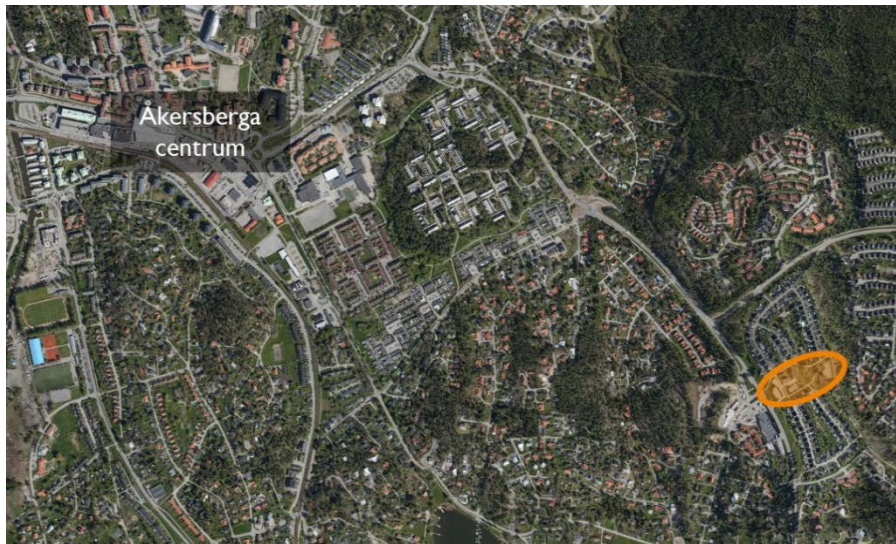


Bild 1. Aktuellt planområde i förhållande till centrala Åkersberga.

I.1 Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsens arbetsutskott gav den 20 mars 2013 positivt planbesked (AU §6:4) till en planförfrågan från Armada kommunfastigheter gällande fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355. Ansökan avsåg en ändring av gällande användningsbestämmelse som medger handel och samlingslokal, C, till att även tillåta bostadsändamål, B. I planbeskedet föreslås även delar av de kommunägda fastigheterna Tråsättra 1:9 och 1:59 tas med i en framtida detaljplan. Tråsättra 1:94 och 1:355, de fastigheter planbeskedet avsåg, har tidigare varit bebyggda med en skola som idag är riven, och delar av Tråsättra 1:9 och 1:59 användes då som tillhörande parkering. Då skolan är riven fyller parkeringen inte längre sitt syfte och behovet av den samt dess framtida användning bör utredas.



Bild 2. De fastigheter planbeskedet avsåg, vilka ägs av Armada kommunfastigheter.

2. Föreslaget projekt

I detaljplanen föreslås förutsättningar för bostäder inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355, samt de delar av fastigheterna Tråsättra 1:9 och 1:59 som tidigare använts till parkering, utredas. Flerbostadshus skulle bidra till en mer blandad bebyggelse i området. Vidare föreslås den bollplan som ligger nordöst om Tråsättra 1:94 och 1:355, se bild 2, tas med i planen. Även den tillhör fastigheterna 1:9 och 1:59 och är planlagd för handel och samlingslokal där byggnad tillåts. Bollplanen föreslås att utvecklas till en kommundelspark med aktiviteter och på så sätt bidra till en mötesplats i Margretelunds centrum.

Under planarbetet bör man se över förutsättningen att förbättra vägnätet inom området.

Markägare inom planområdet är Österåkers kommun och Armada kommunfastigheter och exploatören i projektet är BoKlok, ett samarbete mellan Skanska och Ikea.

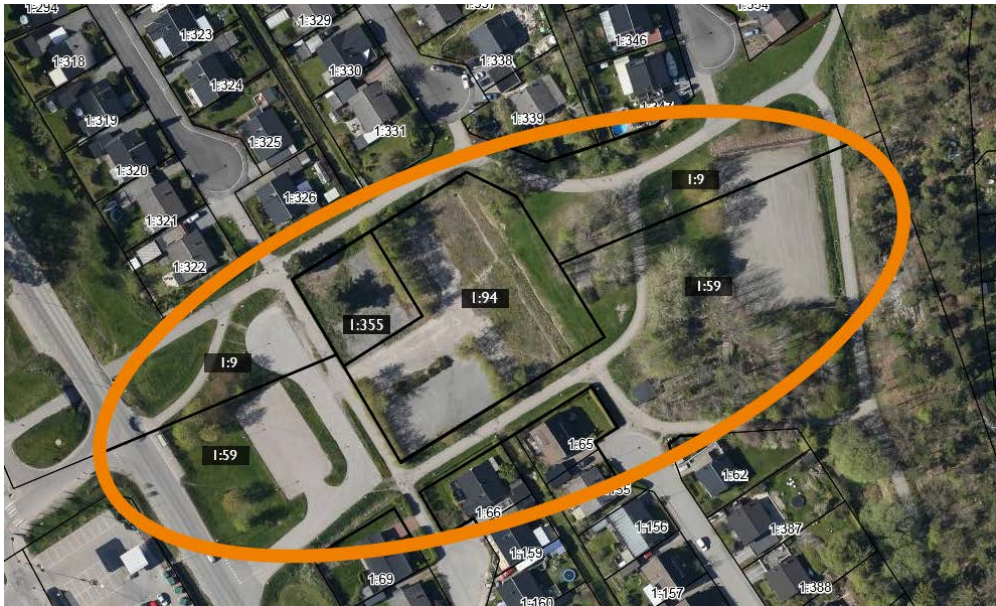


Bild 3. Berörda fastigheter inom en schematisk avgränsning av planområdet.

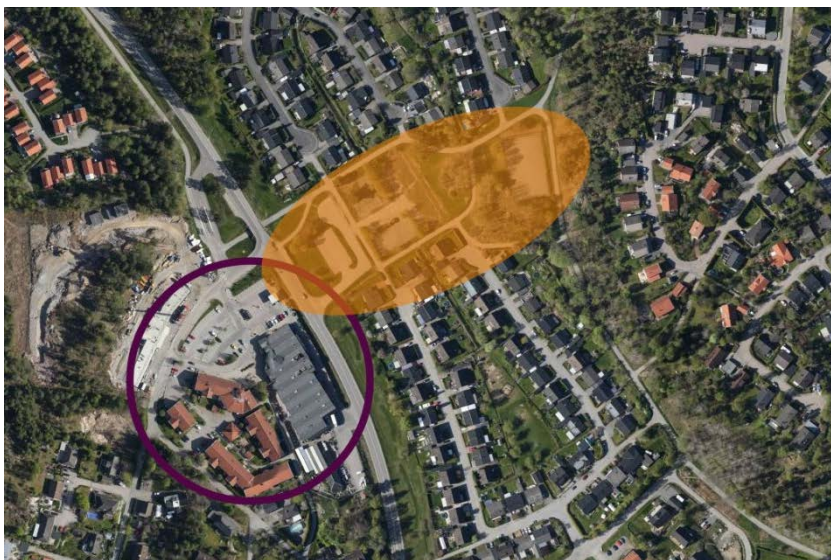


Bild 4. Planområdet ligger i anslutning till Margretelunds centrum.

3. Förutsättningar

3.1 Nuvarande markanvändning

Marken inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355 var, som tidigare påpekat, bebyggda med en skola men är idag mestadels outnyttjade. Vintertid har Tråsättra 1:94 fungerat som snötipningsplats ett par år. De sydvästra delarna av det berörda

området av fastigheterna Tråsättra 1:9 och 1:59 används för parkering, och de nordöstra delarna används till en bollplan samt ett mindre naturområde.



Bild 5. Till vänster platsen där den tidigare skolan låg och till höger befintlig parkering.

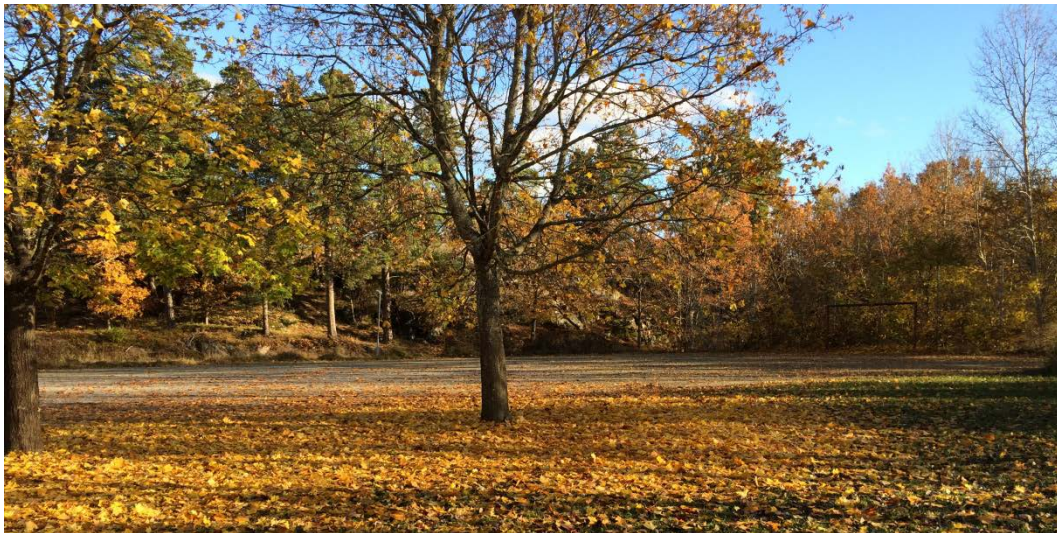


Bild 6. Den befintliga fotbollsplanen.

3.2 Nationella och regionala intressen

Området berör varken nationella eller regionala intressen.

3.3. Planer och program

I kommunens översiktsplan från 2006 anges inga specifika riktlinjer för planområdet. Däremot anger planen att bebyggelseutvecklingen överlag ska koncentreras till lägen med närhet till kollektivtrafik, service och befintliga VA-områden samt ske i anslutning till befintlig bebyggelse.

Planområdet ligger inom stadsplanen *Bergsättra inom Margretelund*, antagen 1969. Stadsplanen möjliggör handel och samlingslokal, C, i en våning inom fastigheterna Tråsättra 1:94 och 1:355, samt de nordöstra delarna av fastigheterna Tråsättra 1:9 och 1:59. Övriga delar av de sistnämnda fastigheterna är planlagda som allmän plats för gatumark, samt park eller plantering, se bild 7.



Bild 7. Berörd del av gällande stadsplan från 1969.

3.4 Natur- och kulturmiljö

Inom det tänkta planområdet finns inga kända natur- eller kulturmiljövärden. Bollplanen är emellertid utpekad som del av ett friluftsområde.

3.5 Kommunikationer

I angränsning till planområdet västerut, längs Söralidsvägen, ligger busshållplatsen *Margretelunds centrum*. Denna trafikeras bland annat av linje 633 som går till Åkersberga station, en resa på 15 minuter, och under morgonen av bussar till centrala Stockholm. Närmsta hållplats för Roslagsbanan är *Tunagård* vilken ligger på cirka 2,1 km gångavstånd från planområdet. Till Åkersberga station är det 2,5 km.

I anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar som bland annat leder till centrala Åkersberga.

3.6 Service

Planområdet ligger centralt i Margretelund. På motstående sida om Söralidsvägen återfinns Margretelunds centrum med både offentlig service, i form av vårdcentral, och kommersiell sådan, däribland en livsmedelbutik, ett apotek och en pizzeria.

3.7 Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för VA, inom nätet för tele, data och el, men utanför fjärrvärmenätet. Inom planområdet finns nedgrävda ledningar och beroende på den framtida markanvändningen kan dessa komma att behöva flyttas.

4. Projektets syfte och mål

Projektets syfte är att möjliggöra nya bostäder och en blandad bebyggelse i anknytning till Margretelunds centrum. Vidare är syftet att stärka centrumet med en tydlig mötesplats genom en kommundelspark med aktiviteter. Utöver detta ska det utredas om planen kan förbättra trafiknätet inom området.

5. Preliminär tidplan och kostnader

Detaljplanen avser att få uppdrag i början på 2016. Därefter kan en preliminär tidplan se ut enligt följande:

- Samråd hösten 2016.
- Granskning våren 2017.
- Antagande hösten 2017.

Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår vid upprättande och genomförande av de delar i detaljplanen som berör kvartersmark.

Huvudmannskapet för de allmänna platserna inom planområdet är idag kommunalt och föreslås så förbli. Fördelning av kostnader för allmän platsmark utreds inom det kommande detaljplanearbetet, då det finns ett förslag på områdets utformning och omfattning. Kostnaderna regleras via ett planeringsavtal och ett exploateringsavtal.

6. Risker

Riskerna i projektet bedöms vara små. De anses inte utgöra en risk för projektets genomförande men de kan komma att påverka exempelvis byggnaders placering eller innebära en mindre kostnad. De risker som i dagsläget kan tänkas uppstå listas nedan:

- Marken inom fastigheten Tråsättra 1:94 har under ett par år använts som snötippningsplats, vilket kan innebära att marken har blivit förorenad och måste saneras.
- Från bensinstationen på motstående sida om Söralidsvägen gäller ett skyddsavstånd på 25 meter, vilket kan komma att påverka eventuella byggnaders placering längst västerut inom planområdet.
- Även buller från Söralidsvägen kan komma att påverka bebyggelsens placering och utformning.
- Marken inom området består av omväxlande jord och gnejsgranit, sandig morän och lera. Markförutsättningarna behöver eventuellt utredas ytterligare.

7. Förvaltningens slutsatser

Samhällsbyggnadsförvaltningen ställer sig positiv till den föreslagna detaljplanen. Den aktuella marken är idag outnyttjad och planen skulle möjliggöra bostäder i centrala Margretelund där både service, kollektivtrafik och befintlig infrastruktur återfinns. Vidare föreligger det ett stort behov av mötesplatser i Margretelund. Den befintliga bollplanen bör utvecklas till en kommundelspark med olika typer av aktiviteter där människor kan mötas.

De risker som påpekats ovan anses inte vara ett hot mot detaljplanens genomförande men visar på frågor som troligtvis behöver utredas noggrannare. Utöver dessa kan ytterligare utredningar tillkomma under det fortsatta arbetet.

För att avgöra om en miljökonsekvensbeskrivning är erforderlig kommer en behovsbedömning, där förvaltningen utreder planens miljöpåverkan, göras i samband med planarbetet. I dagsläget finns emellertid inget som tyder på detta.

Planprocessen föreslås ske med standardförfarande i enlighet med de ändringar i plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 januari 2015 (SFS 2014:900).